

المركز العربي للتخطيط البديل
המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי
The Arab Center for Alternative Planning



المستجدات التخطيطية في البلاد العربية

התפתחויות בתכנון ביישובים הערביים

تموز - יולי 2018

תכניות מתאר כוללניות المخططات الشمولية



בין תכנית מתאר מקומית למתאר כוללנית:



מבנה מודרג של תכניות

זמן אישור (שנים)	תכנית שמכוחה אפשר להוציא היתר	זכויות בניה	סמכויות לועדה מקומי עצמאית	חלה על כל שטח היישוב	הגדרת מתחמים לתכנון מפורט
3-24	כן	כן	אין	לא	לא
התחלת תכנון בשנת 2016 עד היום אף תכנית לא אושרה בחברה הערבית	לא	לא	יש	לפעמים כן אך לא בהכרח	כן



מדוע קיימת תכנית מתאר כוללנית?

1. תכנית המתאר הכוללנית קובעת מדיניות תכנון כוללת.
2. עליה להנחות את התכנון המפורט הנגזר ממנה.
3. לאחר אישורה יוסמכו הוועדות המקומיות העצמאיות לקדם ולאשר תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, התואמות את תכנית המתאר הכוללנית.



מה תפקידה של תכנית מתאר כוללנית?

1. מעגנת מדיניות כוללנית ליישוב שבו היא חלה וקובעת "בנק זכויות" שבסמכות הוועדה המקומית העצמאית לאשר בכל מגרש בתחומה.
2. מגדירה בתחומה מתחמי תכנון בהתאם למאפיינים של כל אזור, קובעת הוראות לגבי כל מתחם: ייעודי הקרקע והשימושים, גובה המבנים המרבי, קיבולת בנייה מרבית, הוראות לגבי תשתיות לרבות דרכים, שטחים ציבורים וכיוצ"ב.
3. מתווה כיווני ההתחדשות והפיתוח העתידיים של היישוב לטווח זמן ארוך (20 שנים), כסכמה תכנונית שתשרת את הציבור ומקבלי ההחלטות בבואם ליזום תכנון או לבחון תכנית שהוגשה.



מה מטרתה של תכנית מתאר כוללנית?

1. להבטיח איכות החיים והסביבה של האוכלוסייה.
2. להתוות את המבנה המרחבי הראשי המוצע של היישוב, תוך הגדרת ההיררכיה התפקודית והפיזית של מרכיבי היישוב העיקריים.
3. לתת ביטוי בהיר וברור למדיניות התכנונית המוצעת ליישוב ולמטרותיה.
4. לאפשר ניהול התכנון, לרבות מעקב ודיווח, כבסיס לעדכון מעת לעת של התכנית, כך שתישאר "תכנית חיה".
5. לתת הוראות והנחיות להכנה ואישור של תכניות מקומיות, מתאריות ומפורטות, אשר בסמכות הועדה המקומית העצמאית.
6. ליצור בלוח זמנים קצר תשתית לעצמאות תכנונית של הועדות המקומית העצמאיות.

באיזה אופן עצמאות תכנונית של ועדות מקומיות משפיעות על סמכויות תכנון של רשויות שאין בהם ועדה מקומית.
למשל: בחברה הערבית ישנן רק ארבע ועדות מקומיות רגילות (נצרת, טייבה, טירה ורהט)

האם לא מתפספסת המטרה העיקרית של תכנית המתאר הכוללנית?



העקרונות עליהם נסמכת תכנית מתאר כוללנית:

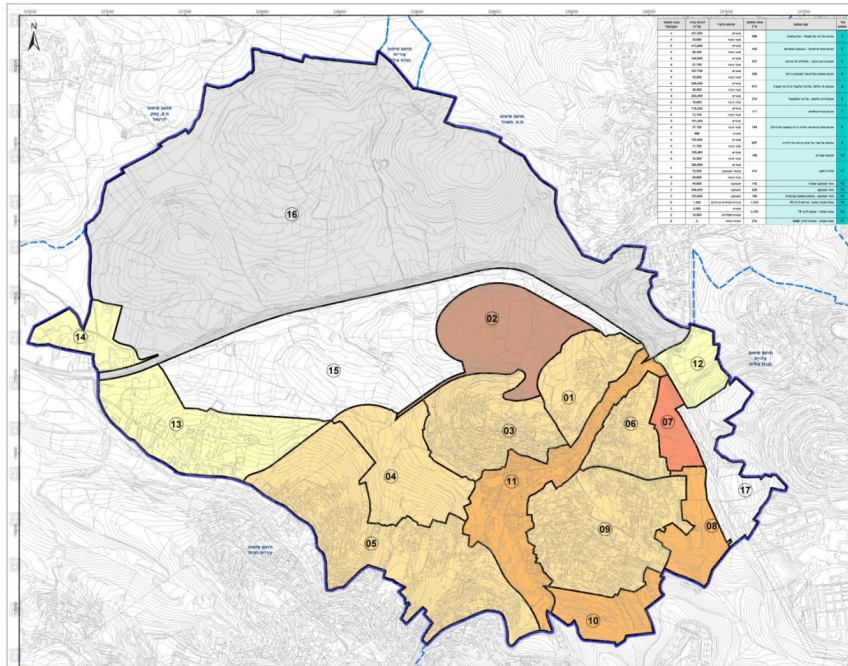
1. שמירה על גמישות תכנונית, המאפשרת התאמה למצבים משתנים, תוך שמירה על איכות התכנון ומטרות התכנית.
2. הבטחת מימוש מטרות התכנית באמצעות הגדרת מסגרת לשיקול הדעת של הועדה המקומית/מרחבית, בצורה קונקרטית ושקופה לציבור.
3. **שיתוף הציבור ושילובו בתהליך התכנון במכלול היבטים, בהתאמה למאפייני היישוב.**
4. שילוב עקרונות מדיניות התכנון המחוזית, הארצית ויעדים לאומיים, לרבות שמירת ערכי טבע, נוף, סביבה ומורשת, פיתוח בר קיימא ותשתיות על.
5. מתן הוראות שיכוונו, ככל האפשר, להסדרת שכבה תכנונית עדכנית אחת ברמה המקומית, אשר תחליף את ריבוי התכניות החלות על אותו שטח/ אזור.
6. יצירת תשתית תכנונית לעדכון ושדרוג מערכות הישוב על כל מרכיביהן, בכללן תשתיות פיזיות, מערכת חברתית-כלכלית ומערך מרחב הציבור.

הליך שיתוף הציבור מתרחש בשלב התחלתי של הליך אישור התכנית. באיזה אופן המשך התכנון מושפע ממימוש המסקנות בתהליך שיתוף הציבור?



מבנה תכנית מתאר כוללנית

חלוקה למתחמים



נספח מתחמי תכנון - תכנית מתאר כוללנית רינה

1. שטח הישוב מחולק כולו ל'מתחמים'.
2. הצגה באופן בהיר של המבנה העקרוני של הישוב ותפקודו.
3. התאמה לכל אחד מהמתחמים את ההוראות וההנחיות המיוחדות לו.
4. גבולות המתחמים ייקבעו לפי אחד או יותר מהפרמטרים הבאים:
 - א. תפקידו במרחב העירוני
 - ב. גבולות פיזיים ברורים
 - ג. מאפיינים גאוגרפיים/ סביבתיים/ מרקמיים ברורים.
 - ד. ערך חברתי/ כלכלי/ תרבותי מסוים וכד'.



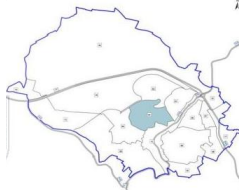
טבלת מתחמים מנספח מתחמי תכנון תכנית מתאר כוללנית רינה:

מס' מתחם	שם מתחם	שטח מתחם (ד')	שימוש עיקרי	זכויות בניה (מ"ר)	גובה קומות מקסימלי
1	שכונת אל ביר אל שמאלי - אל בחשורה	268	מגורים	307,000	4
			מבני ציבור	35,600	4
2	שכונת מגורים חדשה - הגבעות הצפוניות	442	מגורים	413,600	9
			מבני ציבור	56,300	4
3	שכונת גרעין הכפר - אלבלדה אל קדימה	437	מגורים	340,000	4
			מבני ציבור	27,700	4
4	שכונת מפתח נחל ציפורי (שכונת הירש)	408	מגורים	337,700	4
			מבני ציבור	35,200	4
5	שכונות חי ביילאל, אלג'בל אלקבלי ודרב אל נאסרה	974	מגורים	888,400	4
			מבני ציבור	39,000	4



דוגמא מהוראות תכנית מתאר כוללנית רינה:

הוראות נוספות	4.2.3.3
<p>1) תכנית מפורטת לתאי שטח 111 ו-114 תתאיחס לכל תא שטח במלואו, ותכלול התייחסות להיבטים הבאים:</p> <p>א. צביון הבינוי מבחינת מסת הבינוי וצפיפות יחיד והיקפו, התואמים לצביון הבינוי הקיים.</p> <p>ב. יותר גובה בינוי עד 4 קומות למגורים ולמבני ציבור בהיקף בינוי של עד 170% למגורש.</p> <p>ג. יצירת המשכיות מירבית למערך הדרגים הקיים.</p> <p>ד. התייחסות לממשק בין הבינוי המוצע לבינוי קיים.</p> <p>ה. יצירת מערך שטחים ושילוב פתוחים המקשר בין הבינוי החדש למוקדים קיימים במתחם, תוך יצירת מרחב שהוא מוטת הולכי רגל.</p> <p>ו. התכנית תכלול שלביות ביצוע כך שפיתוח המגורים יותנה בהשלמת דרך הגישה מספר 7 (תא שטח 711).</p> <p>ז. שטחי הבניה למסחר יותרו במפלס הדרך, במבנים משולבי שימושים. תתון עדיפות לחזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים במתחם, המובילים לדרך 754.</p> <p>ח. שטחי בניה למשרדים יותרו במפלס הדרך או בקומה הראשונה ובתנאי שניתן פתרון הולם לגישות.</p>	<p>הכנית מפורטת לתאי שטח 111 ו-114</p>
<p>1) זכויות הבניה באזור הבינוי הקיים (תאי השטח 112 ו-113), יהיו בהתאם לתכניות תקפות החלות במקום.</p> <p>2) תכנית מפורטת חדשה החלה באזור זה תכלול התייחסות מפורטת לאופן השתלבותה במקום הבינוי הנובל, מבחינת גובה וצפיפות הבינוי, מרווחי בניה, חומרי גמר ועוד.</p>	<p>הכנית מפורטת לתאי שטח 112 ו-113</p>
<p>1) בהתאם לחוראות סעיף 4.1.5 לתכנית זו.</p>	<p>נחל ציפורי</p>
<p>במתחם זה כלולים מספר מבנים ואתרים לשימור, כפי שמוסמך בספח השימור. על תכנית מפורטת החוללת בתחומה מבנים או אתרים לשימור יחולו חוראות סעיף 5.4 להלן.</p>	<p>מבנים ואתרים לשימור</p>

מתחם 3- שכונת גרעין הכפר-אלבלדה אל קדימה	4.2.3																									
<p>4.2.3.1 תיאור המתחם</p> <p>שטח המתחם: 437.4 דונם</p>  <p>שכונה זו הינה גרעין הכפר ההיסטורי. הבינוי העתיק נפגע ברעידת האדמה שהתרחשה בשנת 1927 ומרבית המבנים נהרסו. עם זאת לאורך השנים נשתמר במתחם מרקם בינוי צפוף, המאופיין ברחובות מתעקלים, בחתך רחוב צר ובניה בקו 'אפס'. ייעד הקרקע העיקרי בשכונה הוא למגורים, אולם קומת הקרקע במפלס הרחוב משמשת בחלקה גם למסחר ושירותים. היקף השטחים למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים הקיימים במתחם הוא מצומצם מאוד.</p> <p>בשוליים הצפוניים של המתחם מצויים שטחים פנויים המסומנים בתכנית למגורים.</p> <p>בחלק גדול מהבינוי הקיים לא מוצו זכויות הבניה ביחס לתכניות מאושרות ובשל אופי הבינוי והתשתיות קיים קושי למצותם. בשל כך תכנית המתאר לא מוסיפה זכויות בניה נוספות על הזכויות המאושרות.</p> <p>במתחם זה מבנים ואתרים לשימור, בהם מבני דת ובתי מעיינות.</p>	<p>4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידת מדידה</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הוראות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סה"כ אוכלוסייה צפוייה</td> <td>נפש</td> <td></td> <td>כ- 3,300</td> <td>הערכה המתבססת על מיכוס במוצע של כ- 40% כפונקציה של הבניה במתחם.</td> </tr> <tr> <td>שטח בניה כולל (לכלל היעודים)</td> <td>מ"ר</td> <td>102,200</td> <td>502,200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מגורים</td> <td>מ"ר</td> <td>85,000</td> <td>474,500</td> <td>כל תוספת זכויות הבניה במתחם זה מיועדות לאזורים חדשים לבינוי (תאי שטח 111 ו-114). ניתן להמיר עד 15% מזכויות למגורים במתחם לשימושי מסחר ומשרדים.</td> </tr> <tr> <td>מבנים ומוסדות ציבור</td> <td>מ"ר</td> <td>17,200</td> <td>27,700</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידת מדידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכלוסייה צפוייה	נפש		כ- 3,300	הערכה המתבססת על מיכוס במוצע של כ- 40% כפונקציה של הבניה במתחם.	שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	102,200	502,200		מגורים	מ"ר	85,000	474,500	כל תוספת זכויות הבניה במתחם זה מיועדות לאזורים חדשים לבינוי (תאי שטח 111 ו-114). ניתן להמיר עד 15% מזכויות למגורים במתחם לשימושי מסחר ומשרדים.	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	17,200	27,700	
נושא	יחידת מדידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות																						
סה"כ אוכלוסייה צפוייה	נפש		כ- 3,300	הערכה המתבססת על מיכוס במוצע של כ- 40% כפונקציה של הבניה במתחם.																						
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	102,200	502,200																							
מגורים	מ"ר	85,000	474,500	כל תוספת זכויות הבניה במתחם זה מיועדות לאזורים חדשים לבינוי (תאי שטח 111 ו-114). ניתן להמיר עד 15% מזכויות למגורים במתחם לשימושי מסחר ומשרדים.																						
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	17,200	27,700																							

קביעת ייעודים:

ייעוד מוכלל

שם הייעוד בתכנית נקבע לפי השימוש העיקרי אליו מכוונת התכנית, אולם התכנית הכוללת מתירה בו שימושים מגוונים הנלווים או תומכים בשימוש העיקרי.

סל השימושים לכל ייעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת והגמישות של מנסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת. הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם משיקולים תכנוניים.

תשריט תכנית מתאר
כוללת רינה

דוגמא מתכנית כוללת רינה: ייעוד מגורים – שימושים עיקריים: מגורים לסוגיהם, לרבות דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים. שימושים משניים: מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, יחידות אירוח תירותי, שטחים פתוחים....



דוגמה מהוראות תכנית מתאר כוללנית רינה:

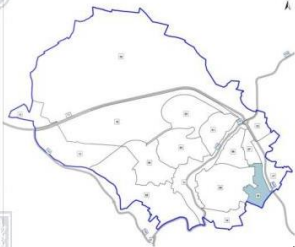
	3.1
	3.1.1
<p>מגורים לסוגיהם, לרבות דיור מזוג, בתי אבות ומעונות סטודנטים.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>(1) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכו', המתאימים או נדרשים לאזורי מגורים.</p> <p>(2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם ואינם יוצרים מטרדים לאזורי מגורים.</p> <p>(3) יחידות אירוח תיירותי עירונית המשולבת באזור מגורים.</p> <p>(4) שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים, לשימושי פנאי ונופש, שעשועים וספורט, לרבות לגינון ונוי, לגידולים חקלאיים, או לטבע עירוני.</p>	<p>שימושים משניים</p>
	3.1.2
<p>(1) יותר לקיים שימושים משניים במגרשים ו/או בבניינים נפרדים.</p> <p>(2) לא יותר שילוב של שימושים משניים בבתי מגורים, אם לדעת מוסד תכנון פעולתם או אופן השתלבותם עלולים לגרום לפגיעה במגורים.</p> <p>(3) שימושים משניים העלולים לגרום למטרדים סביבתיים לאזורי מגורים ילוו במסמך סביבתי שיקבע את האמצעים למניעת מפגעים וסיכון סביבתי לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p>	<p>עירוב שימושים</p>
<p>(1) יחידות אירוח תיירותי יתוכננו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות המפורסמים מעת לעתותוך השתלבות בסביבה האורבנית.</p>	<p>מתקן אכסון תיירותי</p>



זכויות בניה:

הוראות תכנית המתאר המקומית-כוללנית לא יכללו הוראות ברמה של תכנית מפורטת, גם כשמדובר בהוראות הנוגעות למתחם מסוים. לאחר שנקבעה מסגרת השטחים המותרים לבנייה במתחם, על התכנית לקבוע את גובה הבניה ומתכונת או מדיניות חלוקת הזכויות. זאת מתוך שאיפה להוות כלי מנחה לתכניות מפורטות, הן מתחמיות והן נקודתיות.

דוגמה מהוראות תכנית מתאר כוללנית רינה

4.2.8.1 תיאור המתחם				
 <p>שטח המתחם: 184 דונם</p> <p>שטח המתחם הינו שטח פתוח, הכולל עיבוד חקלאי. כמו כן נמצא בשטח המתחם מגרש כדורגל. במתחם זה מתוכננת שכונת מגורים חדשה בהיקף של 468 יח"ד, בצפיפות 5-6 יח"ד לדונם (תכנית מופקדת ג/21795). התכנית כוללת חיבור חדש מתחום הישוב לדרך לדרך מס' 6400.</p> <p>תכנית המתאר מציעה תוספת מצומצמת של זכויות בניה למגורים, ביחס לתכנית המופקדת לטובת הגדלת מספר יח"ד או שיפור רווחת הדיור.</p>	4.2.8.1			
4.2.8.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאשר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		כ-1,300	הערכה המתבססת על מימוש של 45% מפיטנציאל הבניה במתחם
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	71,600	189,000	
מגורים	מ"ר	61,600	160,900	תוספת הזכויות היא ביחס לתכנית מופקדת ג/21795 ונועדה לשם תוספת יח"ד. ניתן להמיר עד 15% מזכויות למגורים במתחם לשימושי מסחר ומשרדים.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	9,600	27,100	תוספת הזכויות להלן היא ביחס לתכנית מופקדת ג/21795.
ספורט	מ"ר	400	960	הקצאת זכויות בניה, למבני שירות למגרש כדורגל.

מספר יחידות דיור:

נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית				
שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+ שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+ שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים		כ- 1,374,600 מ"ר	כ- 4,948,800 מ"ר	הערכה כללית
	כ- 3,525		כ- 10,000 יח"ד	מספר יחידות הדיור מהווה אומדן בלבד. תוספת יחידות דיור מעבר למצוין, במסגרת סך שטחי הבניה שנקבעו לא תהווה שינוי לתכנית זו.
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ- 756	כ- 129,200 מ"ר	כ- 760,000 מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור	כ- 113	כ- 205,600 מ"ר	כ- 352,900 מ"ר	דוגמה מהוראות תכנית מתאר כוללנית רינה

טבלה זו היא היחידה המתייחסת למספר יח"ד בתכנית, אינה הוראתית ושימושה למטרות סטטיסטיות בלבד. מוצע אך ורק אומדן למספר יחידות הדיור בתכנית.



הוראות כלליות:

התכנית תתייחס גם לנושאים כלליים בהתאמה למטרות התכנית באופן כוללני:

- פיתוח בר-קיימא, עירוב שימושים, שמירה על איכות הסביבה ומניעת מטרדים, הגנה על מקורות המים, קביעת מדיניות מיחזור וטיפול בפסולת, שימור ערכי טבע ומורשת, הגנה ועיבוי של השטחים הירוקים והתחשבות בהשפעות מיקרו אקלימיות.
- נושאים שעניינם רווחה ואיכות חיים, כגון: פיתוח המרחב הציבורי, מיגון וחיזוק, נגישות, מערכות שבילי אופניים, וכד'.



גמישות תכנית מתאר כוללנית:

תכנית מתאר מקומית כוללנית חייבת להיות רלוונטית, מתווה דרך ועונה על הצרכים לאורך תקופה ארוכה, זאת בין היתר בכדי לצמצם את מידת אי הוודאות. התכנית חייבת, לפיכך, לכלול גמישות, המתייחסת הן לתשריט והן להוראות התכנית, **והמאפשרת, באופן שקוף לציבור, התאמה למצבים משתנים, הנובעים מפערים פיזיים ופרוגרמאטיים בין זמן אישור התכנית לבין זמן מימושה בפועל.**

מכיוון שהתכנית הכוללנית היא תכנית ארוכת טווח חשוב שהיא תכיל: עקרונות, כללים, הנחיות ומתווה לקבלת החלטות ע"י הוועדה המקומית, ותמנע ככל הניתן מהוראות נוקשות וסגורות שמטבען לאבד רלוונטיות בפרק זמן קצר, משום שהתפיסה של המרחב האורבני וצרכיו משתנים בתדירות גבוהה.

ככל שהתכנית הכוללנית מפורטת יותר ומדויקת יותר כך הסיכוי שהיא תיכשל בתפקידה ותכשיל איתה את הרפורמה – עולה.



יתרונות תכנית המתאר:

1. חזון וראייה כללית ליישוב.
2. שקיפות התכנון העתידי לתושבים.
3. סמכויות לוועדה מקומית.

חסרונות תכנית המתאר:

1. הוספת שלב תכנון נוסף למערך התכניות הסטטוטורית מאריך את זמן תהליך קבלת היתר סופי לבניה.
2. במקום שבו אדמות פרטיות ונדרש איחוד וחלוקה מחדש, לא נחסך שלב ההתנגדויות, לכן אין חיסכון בזמן תכנון. היישובים הערביים רובם ככולם נכללים בקטגוריה זו.
3. אין ודאות לגבי מיקום השימושים באופן ספיציפי. לכן ככל שמדובר בבעל עניין בקרקע לא ברור מה יהיה השימוש בה.
4. יותר מ- 90% מהמועצות הערביות אינן מנהלות ועדה מקומית. לכן סמכויות המועצות עדיין מוגבלות בתחום הוועדות המרחביות.



שאלות לדיון:

- האם יש צורך אמיתי בהכנת תכניות מתאר כוללניות?
- איזה תכנים נחוצים כדי שתכניות מתאר כוללניות יקדמו ויזרזו תהליכי תכנון והוצאת היתרי בניה?
- כיצד ניתן ליצור מנגנון אישור מהיר לאישור תכניות מתאר כוללניות?
- איך ניתן להעביר סמכויות תכנון לרשויות מקומיות ללא ועדה? האם זה צעד נכון וחיוני?



1. מתווה להכנת תכנית מתאר מקומית כוללנית ליישוב – משרד הפנים , מנהל התכנון האגף לתכנון מקומי, יולי 2013.
2. דגשים מרכזיים לרפורמה בתכנון ובנייה, תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. נובמבר 2014.
3. חוק התכנון והבניה
4. חוברת שהוציאה קק"ל – "קרקע – כתב עת המכון לחקר שימושי קרקע", תכניות מתאר מקומיות – היבטים משפטיים , ד"ר בנימין הימן, נובמבר 1999.
5. תכנית מתאר ע"פ חוק התכנון והבניה – מהי? מטרות התכנית, צורתה והיקפה, פרופ' רחל אלטרמן
6. אתר מינהל התכנון לאיתור תכניות :
<http://www.iplan.gov.il/Pages/Professional%20Tools/Information/medatocnit4.aspx>



תכניות מועדפות לדיור (תמ"ל)

פתרון פלא או משחק סכום אפס

1. הקדמה

הדו"ח עוסק בנושאים שלהלן:

1. סקירת היקף יישום חוק מתחמים מועדפים לדיור בישובים הערביים;
2. מעקב אחר שלבי ההכרזה והאישור שבהם עוברות תכניות מועדפות לדיור (להלן: תמ"ל);
3. הצגת המאפיינים העיקריים שבהם התמ"לים אמורות להיות שונות מתכניות רגילות.



2. עיקר הממצאים

א. הכרזות מתחמים מועדפים לדיור

עד אפריל 2018 :

הוכרזו בישובים הערביים 28 מתחמים מועדפים לדיור ;

שכללו 61,218 יחידות דיור.

מתוכן : 9 מאושרות (9,300 יח"ד) ; 3 מופקדות (5,983 יח"ד) ; 16 בהכנה (45,935 יח"ד) ;

במספר ישובים הוכרזו שני מתחמים : טורעאן, אום אלפחם, ג'דידה-מכר, אבו גוש, טמרה.

התמ"ל הראשונה שאושרה בישוב ערבי הייתה בטורעאן – תמ"ל/1008 ; שטח של 383 דונם ; 771

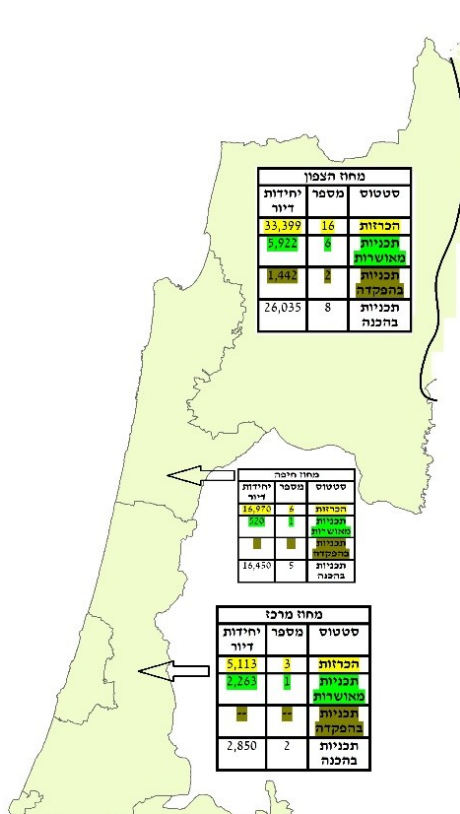
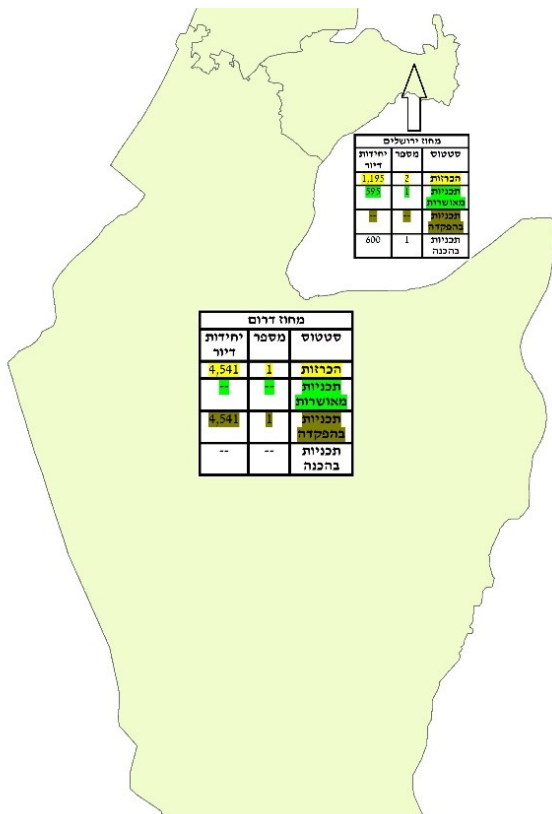
יחידות דיור ; צפיפות ברוטו ממוצעת של 2 יח"ד לדונם.

המתחם הוכרז ב- 3/2014 ; התכנית אושרה ב- 7/2016 כעבור 28 חודשים ממועד ההכרזה.

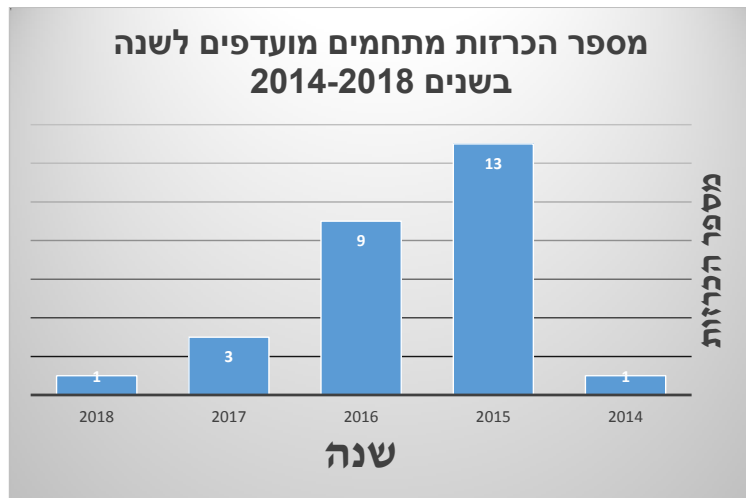
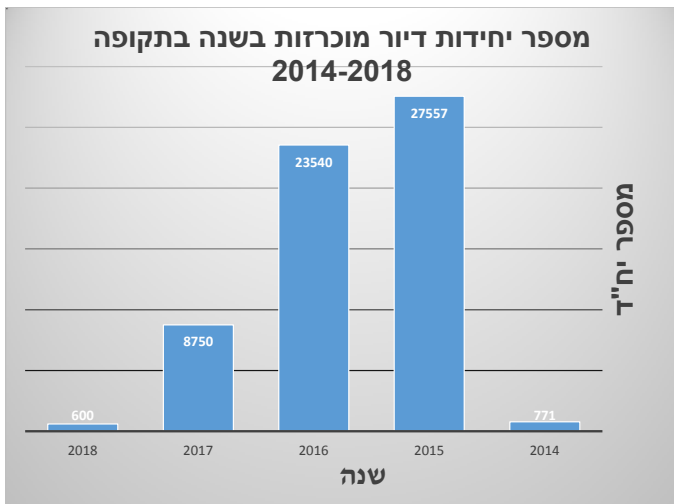
המפה שלהלן מציגה את הפריסה הארצית של המתחמים וסטטוס

התקדמות התכנון בהם :





ב. הכרזות מתחמים בשנים 2014-2018



ג. צפיפות הבנייה במתחמים המוכרזים

צפיפות ברוטו ממוצעת של הבנייה בכל המתחמים (עפ"י הנתונים מההכרזות ומהתכניות שאושרו ושעדיין בתהליך אישור) הגיעה ל- 2.7 יח"ד/דונם. הצפיפות משתנית בין 4.4 יח"ד/דונם ל- 1.1 יח"ד/דונם.

ד. אורך תקופת אישור התמ"לים

משך התקופה הממוצעת לאישור תכנית ממועד ההכרזה הגיע ל- 22.4 חודשים.
משך התקופה הממוצעת להפקדת תכנית ממועד ההכרזה הגיע ל- 17.5 חודשים.

ה. עורכי התמ"לים

עורכי התמ"לים נקבעים במסגרת ההכרזה מטעם הממשלה על המתחם המועדף. עורכי התמ"לים ביישובים הערביים נחלקים כלהלן:

- רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - 11 תמ"ל
- הרשות המקומית/מינהל התכנון - 10 תמ"ל
- משרד הבינוי והשיכון - 7 תמ"ל

ו. ביצוע בפועל של התמ"לים

מבין כל יחידות הדיור שנכללו בהכרזות על מתחמים מועדפים (61,218 יח"ד), רק 72 הגיעו לשיווק ביישוב בסמת טבעון בתמ"ל/1014 במסגרת מכרז שיווק מטעם רשות מקרקעי ישראל במרץ 2018.



2. ריכוז נתוני ההכרזות והתמ"לים

מחוז חיפה		
יחידות דיוור	מספר	סטטוס
16,970	6	הכרזות
520	1	תכניות מאושרות
--	--	תכניות בהפקדה
16,450	5	תכניות בהכנה

מחוז הצפון		
יחידות דיוור	מספר	סטטוס
33,399	16	הכרזות
5,922	6	תכניות מאושרות
1,442	2	תכניות בהפקדה
26,035	8	תכניות בהכנה



מחוז דרום		
יחידות דיור	מספר	סטטוס
4,541	1	הכרזות
--	--	תכניות מאושרות
4,541	1	תכניות בהפקדה
--	--	תכניות בהכנה

מחוז ירושלים		
יחידות דיור	מספר	סטטוס
1,195	2	הכרזות
595	1	תכניות מאושרות
--	--	תכניות בהפקדה
600	1	תכניות בהכנה

מחוז מרכז		
יחידות דיור	מספר	סטטוס
5,113	3	הכרזות
2,263	1	תכניות מאושרות
--	--	תכניות בהפקדה
2,850	2	תכניות בהכנה



ריכוז התכניות המועדפות לדיור בישובים הערביים

תמ"ל	ישוב	מחוז	תאריך הכרזה	תאריך הפקדה	תאריך אישור	שטח התכנית (דונם)	עורך התכנית	מס' יח"ד	תקופה להפקדה (חודש)	תקופה מהפקדה- לאישור (חודש)	אורך תקופה כוללת לאישור (חודש)	צפיפות בנייה (יח"ד/דונם)
תמל/ 1008	טורעאן - שכונת רכס טורעאן	צפון	11/03/2014	11/12/2015	07/07/2016	383	רמ"י	771	21	7	28	2.0
תמל/ 1014	בסמת טבעון - בסמת	חיפה	08/06/2015	03/06/2016	07/12/2016	278	רמ"י	520	12	6	18	1.9
תמל/ 1039	טייבה- מתחם מערבי	מרכז	09/07/2015	25/11/2016	24/09/2017	611	הרשות המקומית	2263	17	10	27	3.7
תמ"ל/ 1067	טורעאן - מתחם דרומי	צפון	09/07/2015			1100	מנהל התכנון	1400			0	1.3
	פורידיס	חיפה	09/07/2015			1000	מנהל התכנון	1700			0	1.7

צפימות בנייה (יח"ד/דונם)	אורך תקופה כוללת לאישור (חודש)	תקופה מהפקדה- לאישור (חודש)	תקופה להפקדה (חודש)	מס' יח"ד	עורך התכנית	שטח התכנית (דונם)	תאריך אישור	תאריך הפקדה	תאריך הכרזה	מחוז	ישוב	תמ"ל
2.4	0			600	משרד הבינוי והשיכון	250			09/07/2015	ירושלים	אבו גוש מתחם צפוני	תמ"ל/1052
1.1	19	5	15	274	משרד הבינוי והשיכון	255	13/02/2017	30/09/2016	13/07/2015	צפון	מזרעה- שכונה צפונית	תמל/1031
2.9	0			5269	משרד הבינוי והשיכון	1827			13/07/2015	צפון	טמרה- רובע דרומי	תמ"ל/1070 תמ"ל/1028
3.0				5266	משרד הבינוי והשיכון	1728			13/07/2015	צפון	טמרה - שכונה דרומית	תמ"ל/1028
4.2	24	6	18	544	רמ"י	131	04/07/2017	20/01/2017	30/07/2015	צפון	עילוט שכונה דרום מזרחית	תמל/1026

תמ"ל	ישוב	מחוז	תאריך הכרזה	תאריך הפקדה	תאריך אישור	שטח התכנית (דונם)	עורך התכנית	מס' יח"ד	תקופה להפקדה (חודש)	תקופה מהפקדה - לאישור (חודש)	אורך תקופה כוללת לאישור (חודש)	צפיפות בנייה (יח"ד/דונם)
תמל/ 1020	ביר אל מתחם מגורים ואיזור תעסוקה מקומי	צפון	30/07/2015	06/05/2016	08/11/2016	582	רמ"י	703	9	6	16	1.2
תמ"ל/1030	אום אל-פחם - עראק אל שבאב	חיפה	30/07/2015			1400	רמ"י	4500			0	3.2
תמל / 1029	אכסאל - שכונה מערבית	צפון	30/07/2015	10/11/2017		302	רמ"י	888	28			2.9

תמ"ל	ישוב	מחוז	תאריך הכרזה	תאריך הפקדה	תאריך אישור	שטח התכנית (דונם)	עורך התכנית	מס' יח"ד	תקופה להפקדה (חודש)	תקופה מאשר מהפקדה-לאישור (חודש)	אורך תקופה כוללת לאישור (חודש)	צפיפות בנייה (יח"ד/דונם)
תמל/ 1033	טמרה - שכונה מזרחית	צפון	06/08/2015	14/07/2017	13/12/2017	478	רמ"י	1,837	24	5	29	3.8
תמל/ 1036	שפרעם שכונה מזרחית	צפון	26/10/2015	23/06/2017	14/12/2017	1660	רמ"י	1793	20	6	26	1.1
תמ"ל/ 1039	עראבה מתחם צפוני	צפון	24/03/2016			1800	הרשות המקומית	2500			0	1.4
תמ"ל/ 1044	רהט - דרום - שלב ב' מתחמים 9, 10, 12	דרום	24/03/2016	09/11/2017		2292	הרשות המקומית	4,541	20			2.0
תמ"ל/ 1054	מגיד אל-כרום	צפון	23/05/2016			680	הרשות המקומית + מנהל התכנון	1000				1.5

צפיפות בנייה (דונם/ד"ד)	אורך תקופה כוללת לאישור (חודש)	תקופה מהפקדה - לאישור (חודש)	תקופה להפקדה (חודש)	מס' יח"ד	עורך התכנית	שטח התכנית (דונם)	תאריך אישור	תאריך הפקדה	תאריך הכרזה	מחוז	ישוב	תמ"ל
3.2			16	554	רמ"י	174		08/02/2018	06/10/2016	צפון	דיר אל-אסד - שכונה מערבית	תמ"ל/1063
2.6	15	6	9	595	משרד הבינוי והשיכון	233	27/12/2017	14/07/2017	06/10/2016	ירושלים	אבו גוש - רובע מערבי	תמל/1065
4.4	0			1550	הרשות המקומית	350			06/10/2016	מרכז	טירה - מתחם דרומי	תמ"ל/1060
2.5	0			2800	הרשות המקומית	1100			06/10/2016	חיפה	ערערה - מתחם דרומי	תמ"ל/1061

תמ"ל	ישוב	מחוז	תאריך הכרזה	תאריך הפקדה	תאריך אישור	שטח התכנית (דונם)	עורך התכנית	מס' יח"ד	תקופה להפקדה (חודש)	תקופה מהפקדה - לאישור (חודש)	אורך תקופה כוללת לאישור (חודש)	צפיפות בנייה (יח"ד/דונם)
תמ"ל/1059	ג'דידה - מכר מערב - גבעת טנטור	צפון	06/10/2016				משרד הבינוי והשיכון				0	
תמ"ל/1058	ג'דידה - מכר מזרח - גבעת טנטור	צפון	06/10/2016			4300	רמ"י	10000			0	2.3
	אום אל פאחס - עין ג'ראר	חיפה	22/06/2017			2200	הוועדה המקומית	7000			0	3.2
	כפר קאסם (מתחמים 7 + 6)	מרכז	22/06/2017			350	משרד הבינוי והשיכון	1300			0	3.7

צפיפות בנייה (יח"ד/דונם)	אורך תקופה כוללת לאישור (חודש)	תקופה מהפקדה- לאישור (חודש)	תקופה להפקדה (חודש)	מס' יח"ד	עורך התכנית	שטח התכנית (דונם)	תאריך אישור	תאריך הפקדה	תאריך הכרזה	מחוז	ישוב	תמ"ל
3.2	0			450	הרשות המקומית	140			31/08/2017	חיפה	ג'סר אל זרקא	
2.7	0			600	רמ"י	225			01/02/2018	צפון	שיבלי- כרמי שיבלי	





للمزيد من المعلومات بالإمكان التواصل مع المركز العربي للتخطيط البديل
عبر صفحة الفيسبوك، وعبر موقعنا الإلكتروني – WWW.AC-AP.ORG



المركز العربي للتخطيط البديل
המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי

هاتف-70: 04-6873636 | فاكس-907: 04-6782394 | ص.ب - ת.ד. 571 | عيلبون 16972 לילבון | acap@ac-ap.org